NGUYÊN ANH

TÌNH HUỐNG PHÁP LUẬT VỀ

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC HÀNH CHÍNH TRONG VIỆC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, THU HỒI ĐẤT VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

NHÀ XUẤT BẢN TƯ PHÁP

TÌNH HUỐNG PHÁP LUẬT VỀ

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC HÀNH CHÍNH TRONG VIỆC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, THU HỒI ĐẤT VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

MÃ SỐ: TPC - 11 - 09

94-2011/CXB/15-16/TP

NGUYÊN ANH

TÌNH HUỐNG PHÁP LUẬT VỀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC HÀNH CHÍNH TRONG VIỆC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, THU HỒI ĐẤT VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

NHÀ XUẤT BẢN TƯ PHÁP
HÀ NỘI - 2011

LỜI GIỚI THIỆU

Luật Đất đai năm 2003 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2009) được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 26/11/2003, có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2004 và thay thế Luật Đất đai năm 1993 (được sửa đổi, bổ sung năm 1998, 2001).

Trong những năm qua, thực hiện Nghị quyết số 48-NQ/TW ngày 24/5/2005 về Chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật đến năm 2010, định hướng đến năm 2020, Nghị quyết số 49-NQ/TW ngày 02/6/2005 về Chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020 của Bộ Chính trị, nhiều văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai đã được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành nhằm đáp ứng yêu cầu xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật, cải cách tư pháp, đặc biệt là cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, góp phần giải quyết hiệu quả những phát sinh, vướng mắc trong quá trình thực hiện pháp luật đất đai.

Để góp phần phổ biến, giáo dục pháp luật, cập nhật những quy định pháp luật mới trong lĩnh vực đất đai và nâng cao ý thức chấp hành pháp luật, Nhà

*xuất bản Tư pháp giới thiệu cuốn sách: "**Tình huống pháp luật về trình tự, thủ tục hành chính trong việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất và cấp Giấy chứng nhận**".*

Xin trân trọng giới thiệu!

Hà Nội, tháng 3/2011

NHÀ XUẤT BẢN TƯ PHÁP

A. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC HÀNH CHÍNH TRONG VIỆC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THU HỒI ĐẤT

1. Hộ gia đình bà M được Nhà nước giao đất trồng cây hàng năm để trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Xin hỏi, pháp luật quy định như thế nào về trình tự, thủ tục giao đất trồng cây hàng năm đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp?

Khoản 1 Điều 123 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (*Nghị định số 181/2004/NĐ-CP*) quy định, việc giao đất trồng cây hàng năm cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được thực hiện theo phương án do Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất lập và trình Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt. Trình tự, thủ tục giao đất được thực hiện theo quy định sau:

(i) Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn lập phương án giải quyết chung cho tất cả các trường hợp được giao đất tại địa phương; lập Hội đồng tư vấn giao đất của địa phương gồm có Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Uỷ ban nhân dân là Chủ tịch Hội đồng, đại

diện của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, đại diện của Hội Nông dân, trưởng các điểm dân cư thuộc địa phương và cán bộ địa chính (sau đây gọi là Hội đồng tư vấn giao đất) để xem xét và đề xuất ý kiến đối với các trường hợp được giao đất;

(ii) Căn cứ vào ý kiến của Hội đồng tư vấn giao đất, Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn hoàn chỉnh phương án giao đất, niêm yết công khai danh sách các trường hợp được giao đất tại trụ sở Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc và tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp của nhân dân; hoàn chỉnh phương án giao đất trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi trình Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (*qua Phòng Tài nguyên và Môi trường*) xét duyệt;

(iii) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định phương án giao đất; chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc hoàn thành việc đo đạc lập bản đồ địa chính, lập hồ sơ địa chính; trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp quyết định giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất(*)

(*) Cụm từ "*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" tại các điều 5, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 63, 76, 79, 83, 84, 91, 92, 97, 99, 122, 123, 124, 128, 138, 139, 140, điểm e khoản 1 Điều

Thời gian thực hiện các bước công việc quy định tại điểm này không quá năm mươi (50) ngày làm việc kể từ ngày Phòng Tài nguyên và Môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Pháp luật quy định như thế nào về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất vùng đệm của rừng đặc dụng, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác đối với hộ gia đình, cá nhân?

Khoản 2 Điều 123 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP quy định việc giao đất, cho thuê đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất vùng đệm của rừng đặc dụng, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác đối với hộ gia đình, cá nhân được thực hiện như sau:

(tiếp theo tr. 8) 147 và Điều 159 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP được thay bằng cụm từ *"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"* - theo khoản 4 Điều 29 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP

(i) Hộ gia đình, cá nhân nộp đơn xin giao đất, thuê đất tại Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất; trong đơn phải ghi rõ yêu cầu về diện tích đất sử dụng.

Đối với trường hợp xin giao đất, thuê đất để nuôi trồng thuỷ sản thì phải có dự án nuôi trồng thuỷ sản được cơ quan quản lý thuỷ sản huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thẩm định và phải có báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường;

(ii) Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm thẩm tra, ghi ý kiến xác nhận vào đơn xin giao đất, thuê đất về nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp đủ điều kiện và gửi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường;

(iii) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm xem xét lại hồ sơ; trường hợp đủ điều kiện thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

(iv) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra các trường hợp xin giao đất, thuê đất, xác minh thực địa khi cần thiết, trình Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết

định giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được thuê đất.

Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm (ii), (iii) và (iv) nêu trên không quá năm mươi (50) ngày làm việc kể từ ngày Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Hộ gia đình ông V được giao đất làm nhà ở tại thôn A xã X mà không thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất. Xin hỏi, pháp luật quy định như thế nào về trình tự, thủ tục giao đất trong trường hợp này?

Điều 124 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP quy định trình tự, thủ tục giao đất làm nhà ở đối với hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn không thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất để làm nhà ở nộp đơn xin giao đất tại Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất.

2. Việc giao đất được quy định như sau:

a) Uỷ ban nhân dân xã căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương đã được xét duyệt, lập phương án giao đất làm nhà ở gửi Hội đồng tư vấn giao đất của xã quy định tại điểm a khoản 1 Điều 123 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP xem xét, đề xuất ý kiến đối với phương án giao đất; niêm yết công khai danh sách các trường hợp được giao đất tại trụ sở Uỷ ban nhân dân xã trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc và tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp của nhân dân; hoàn chỉnh phương án giao đất, lập hồ sơ xin giao đất gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ được lập hai (02) bộ gồm tờ trình của Uỷ ban nhân dân xã về việc giao đất làm nhà ở; danh sách kèm theo đơn xin giao đất làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân; ý kiến của Hội đồng tư vấn giao đất của xã;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm xem xét lại hồ sơ; trường hợp đủ điều kiện thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm hồ sơ quy định tại điểm a khoản 2 Điều 124 Nghị định số 18/2008/NĐ-CP đến Phòng Tài nguyên và Môi trường; gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ địa chính; xác minh thực địa; trình Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

d) Căn cứ vào quyết định giao đất, Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất có trách nhiệm tổ chức bàn giao đất trên thực địa.

3. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm b, c và d khoản 2 Điều 124 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP *(xem điểm 2 câu này)* không quá bốn mươi (40) ngày làm việc (không kể thời gian bồi thường, giải phóng mặt bằng và người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4. Pháp luật quy định như thế nào về trình tự, thủ tục giao lại đất, cho thuê đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế?

Theo quy định tại Điều 128 Nghị định số

181/2004/NĐ-CP, trình tự, thủ tục giao lại đất, cho thuê đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế được quy định như sau:

- Người xin giao lại đất, thuê đất nộp hai (02) bộ hồ sơ; hồ sơ gồm có:

+ Đơn xin giao lại đất, thuê đất;

+ Dự án đầu tư đối với tổ chức theo quy định của pháp luật về đầu tư;

+ Giấy phép đầu tư, dự án đầu tư đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Việc giao lại đất, cho thuê đất được quy định như sau:

+ Trong thời hạn không quá chín (09) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm xem xét; trường hợp đủ điều kiện thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính; quyết định giao lại đất hoặc ký hợp đồng thuê đất; thông báo cho người sử dụng đất biết để nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất theo quy định của pháp luật; gửi quyết định giao lại đất hoặc hợp đồng thuê đất kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc bản trích đo địa chính

đến cơ quan tài nguyên và môi trường thuộc Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

+ Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định giao lại đất hoặc hợp đồng thuê đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; gửi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế;

+ Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

5. Gia đình tôi muốn chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng

đất. Xin hỏi, trình tự, thủ tục chuyển hình thức sử dụng đất đối với trường hợp này được pháp luật quy định như thế nào?

Theo quy định tại Điều 129 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, trình tự, thủ tục đối với trường hợp chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất được quy định như sau:

- Người thuê đất có nhu cầu chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

+ Đơn đăng ký chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất;

+ Hợp đồng thuê đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất(*).

(*) Bổ sung cụm từ "*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*" sau cụm từ "*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" tại các điều 6, 38, 64, 65, 111, 113, khoản 1 Điều 117; các điều 118, 129, 131, 134, 142; điểm a khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 147; các điều 153, 154, 160, 161, 162 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP (theo quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP)

- Việc chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất được quy định như sau:

+ Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra; đối với trường hợp đủ điều kiện thì làm trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp; gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

+ Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất kết hợp với việc chuyển mục đích sử dụng đất thì phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.

6. Tổ chức A được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Xin hỏi, trong trường hợp Tổ chức A tự nguyện trả lại đất thì trình tự, thủ tục thu hồi đất được pháp luật quy định như thế nào?

Việc Tổ chức A tự nguyện trả lại đất thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 8 Điều 38 Luật Đất đai (*người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất).*

Theo quy định tại khoản 1 Điều 131 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, trình tự thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 8 Điều 38 của Luật Đất đai được quy định như sau:

Việc thu hồi đất của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nay chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất được thực hiện như sau:

- Trường hợp người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì gửi văn bản trả lại đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có) đến Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất; trường hợp người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thì gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất;

- Trong thời hạn không quá hai mươi (20) ngày làm việc kể từ ngày nhận văn bản trả lại đất, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa trong trường hợp xét thấy cần thiết; trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

- Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc quyết định thu hồi đất.

7. Tổ chức B được Nhà nước cho thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm. Trong trường hợp tổ chức B giải thể thì trình tự, thủ tục thu hồi đất đối với trường hợp này được pháp luật quy định như thế nào?

Khoản 2 Điều 131 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP quy định việc thu hồi đất của tổ chức được Nhà nước

giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm nay bị giải thể, phá sản được thực hiện như sau:

- Trong thời hạn không quá hai mươi (20) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định giải thể, phá sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất tiến hành thẩm tra, xác minh thực địa trong trường hợp xét thấy cần thiết; trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

- Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường quyết định thu hồi đất.

8. Tổ chức kinh tế B được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư. Tuy nhiên, do tiến độ sử dụng đất chậm hơn 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất cho phép nên bị thu hồi đất. Xin hỏi, việc

Tổ chức B bị thu hồi đất có đúng quy định của pháp luật không? Pháp luật quy định như thế nào về trình tự, thủ tục thu hồi đất trong trường hợp này?

Theo tình huống nêu trên, Tổ chức B bị thu hồi đất là *đúng với quy định tại khoản 12 Điều 38 Luật Đất đai.*

Theo quy định tại khoản 1 Điều 132 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, việc thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 3, 4, 5, 6, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

- Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được kết luận của thanh tra, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa khi cần thiết; trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

- Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc quyết định thu hồi đất; chỉ đạo xử lý để xác định giá trị còn lại của giá trị đã đầu tư vào đất hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định của pháp luật.

9. Trình tự, thủ tục thu hồi đất đối với trường hợp cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế được pháp luật quy định như thế nào?

Theo quy định tại *khoản 2 Điều 132 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP*, việc thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 38 của Luật Đất đai (*trường hợp cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế*) được thực hiện như sau:

- Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố mất tích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và văn bản xác nhận không có người thừa kế của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực tế, trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

- Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Phòng Tài nguyên và Môi trường quyết định thu hồi đất.

10. Trình tự thu hồi đất đối với trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết hạn được pháp luật quy định như thế nào?

Theo quy định tại *khoản 3 Điều 132 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP,* việc thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 10 Điều 38 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

- Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn sử dụng đất, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

- Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc quyết định thu hồi đất.

11. Hộ gia đình anh C đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp không phải xin phép. Vậy trình tự, thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất trong

trường hợp này được pháp luật quy định như thế nào?

Điều 124 Luật Đất đai(*) quy định về trình tự, thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép như sau:

1. Người có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất nộp tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn thì nộp tại Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

2. Trong thời hạn không quá bảy ngày làm việc, kể từ ngày nhận được các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 124 Luật Đất đai, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra tờ khai đăng ký, chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

(*) Đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản số 38/2009/QH12: cụm từ "*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" được thay bằng cụm từ "*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*"

sản khác gắn liền với đất đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để chỉnh lý và chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã chỉnh lý đến nơi đã nhận hồ sơ để trả lại người đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất.

12. Pháp luật quy định như thế nào về trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép?

Theo Điều 125 Luật Đất đai(*), trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép được quy định như sau:

1. Việc nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép được quy định như sau:

(*) Đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản số 38/2009/QH12: cụm từ "*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" được thay bằng cụm từ "*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*"

a) Tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất.

Hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất;

b) Hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất gồm đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất dự án đầu tư của tổ chức theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Trong thời hạn không quá hai mươi ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm thực hiện các thủ tục hành chính cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; xác định mức thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, thông báo cho người được chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trường hợp không đủ điều kiện thì trả lại hồ sơ và thông báo lý do cho người

xin chuyển mục đích sử dụng đất biết.

3. Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày người được phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, cơ quan tiếp nhận hồ sơ trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã chỉnh lý cho người được phép chuyển mục đích sử dụng đất.

13. Tổ chức kinh tế H thuê đất để sản xuất kinh doanh trong khu kinh tế L. Trường hợp xin gia hạn sử dụng đất, Tổ chức kinh tế H phải thực hiện thủ tục như thế nào? Pháp luật quy định như thế nào về trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất trong khu kinh tế?

Điều 142 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP quy định trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế như sau:

1. Trước khi hết hạn sử dụng đất sáu (06) tháng, người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin gia hạn sử dụng đất;

b) Dự án bổ sung về sản xuất, kinh doanh đã được xét duyệt đối với trường hợp xin gia hạn sử dụng đất trên mười hai (12) tháng.

Trường hợp dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước và dự án có vốn đầu tư nước ngoài thì việc xét duyệt dự án bổ sung do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt dự án đầu tư thực hiện.

Trường hợp dự án không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài thì việc xét duyệt dự án bổ sung do Ban Quản lý khu công nghệ cao hoặc Ban Quản lý khu kinh tế thực hiện.

2. Việc gia hạn được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm xem xét, quyết định gia hạn giao lại đất, gia hạn hợp đồng thuê đất; thông báo cho người được gia hạn sử dụng đất biết để thực hiện nghĩa vụ tài chính;

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ sau ngày hết thời hạn sử dụng đất, người sử dụng đất có trách nhiệm nộp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã hết hạn, nộp chứng từ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất cho Ban Quản lý khu công nghệ cao hoặc Ban Quản lý khu kinh tế;

c) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận và chứng từ tài chính, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm nộp cho cơ quan tài nguyên và môi trường có thẩm quyền chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

d) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận và chứng từ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và gửi cho Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế;

đ) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày

làm việc kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã chỉnh lý cho người sử dụng đất được gia hạn sử dụng đất.

3. Đối với những trường hợp không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện việc thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 132 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

Ngoài ra, *Điều 38 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP* ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (*Nghị định số 69/2009/NĐ-CP*) quy định trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phi nông nghiệp; hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp như sau:

1. Trước khi hết hạn sử dụng đất sáu (06) tháng, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất

nộp đơn đề nghị gia hạn sử dụng đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với hộ gia đình, cá nhân.

Trường hợp dự án đầu tư có điều chỉnh quy mô mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án thì thời hạn sử dụng đất được điều chỉnh theo thời gian hoạt động của dự án ngay sau khi dự án đầu tư được đăng ký điều chỉnh quy mô.

2. Việc gia hạn được quy định như sau:

a) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm định nhu cầu sử dụng đất.

Đối với trường hợp xin gia hạn sử dụng đất mà phải làm thủ tục đăng ký điều chỉnh dự án đầu tư thì việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất được thực hiện đồng thời với việc thực hiện thủ tục đăng ký điều chỉnh dự án đầu tư.

b) Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích sao hồ sơ địa chính, số liệu địa chính và gửi tới cơ quan có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính;

c) Người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, chứng từ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất cho cơ quan tài nguyên và môi trường;

d) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất;

đ) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này không quá hai mươi (20) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày cơ quan tài nguyên và môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Đối với những trường hợp không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện việc thu hồi đất khi hết thời hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

14. Việc áp dụng thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất đối với dự án đầu tư được pháp luật quy định như thế nào?

Theo Điều 28 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP việc áp dụng thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất đối với dự án đầu tư được quy định như sau:

1. Trình tự, thủ tục thực hiện đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế:

a) Trường hợp không thực hiện theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại các Điều 29, 30 và 31 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP (*giới thiệu địa điểm và thông báo thu hồi đất; lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; quyết định thu hồi đất, phê duyệt và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giao đất, cho thuê đất*);

b) Trường hợp theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất thì thực hiện thu hồi đất giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện giải phóng mặt bằng và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào văn bản công nhận kết quả đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và giấy xác nhận đã nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất của người trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền không phải ra quyết định giao đất, cho thuê đất..

2. Đối với dự án đầu tư sử dụng đất không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì không phải làm thủ tục thu hồi đất; sau khi được giới thiệu địa điểm, chủ đầu tư và người sử dụng đất thỏa thuận theo hình thức chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp thay đổi mục đích sử dụng đất.

15. Việc giới thiệu địa điểm và thông báo thu hồi đất được pháp luật quy định như thế nào?

Theo Điều 29 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, việc giới thiệu địa điểm và thông báo thu hồi đất được quy định như sau:

1. Chủ đầu tư hoặc cơ quan được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án đầu tư nộp hồ sơ tại cơ quan tiếp nhận

hồ sơ về đầu tư tại địa phương. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến các cơ quan có liên quan đến dự án đầu tư để xem xét giới thiệu địa điểm theo thẩm quyền hoặc trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh xem xét giới thiệu địa điểm.

2. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh thông báo thu hồi đất hoặc ủy quyền cho Uỷ ban nhân dân cấp huyện thông báo thu hồi đất ngay sau khi giới thiệu địa điểm đầu tư; trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch thì thực hiện thông báo sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt và công bố.

Nội dung thông báo thu hồi đất gồm: lý do thu hồi đất, doanh thu và vị trí khu đất thu hồi trên cơ sở hồ sơ địa chính hiện có hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và dự kiến về kế hoạch di chuyển.

Việc thông báo thu hồi đất được thực hiện trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương và niêm yết tại trụ sở Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có đất, tại địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư có đất thu hồi.

3. Cho phép khảo sát lập dự án đầu tư

a) Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh cho phép

chủ đầu tư tiến hành khảo sát, đo đạc lập bản đồ khu vực dự án ngay sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư để phục vụ việc lập và trình duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, thu hồi đất và lập phương án bồi thường tổng thể, hỗ trợ, tái định cư và chỉ đạo Uỷ ban nhân dân cấp huyện, cấp xã triển khai thực hiện các công việc tại điểm b, điểm c khoản này;

b) Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và phương án đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp. Đối với các địa phương đã thành lập Tổ chức phát triển quỹ đất thì Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền có thể giao nhiệm vụ lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; phương án đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp cho Tổ chức phát triển quỹ đất;

c) Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phối hợp với chủ đầu tư phổ biến kế hoạch khảo sát, đo đạc cho người sử dụng đất trong khu vực dự án và yêu cầu người sử dụng đất tạo điều kiện để chủ đầu tư thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất để lập dự án đầu tư.

4. Đối với dự án quan trọng quốc gia sau khi được

Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư; dự án nhóm A, dự án xây dựng hệ thống giao thông, thủy lợi, đê điều phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì không phải thực hiện các công việc quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP (*xem điểm 1 câu này*).

5. Thời hạn ra văn bản giới thiệu địa điểm đầu tư; thông báo thu hồi đất; thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 29 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP (*xem điểm 2 và 3 câu này*) không quá 30 ngày, kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ về đầu tư hợp lệ.

6. Sau khi đã được giới thiệu địa điểm, chủ đầu tư lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và xây dựng; lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Nội dung dự án đầu tư phải thể hiện phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Ngoài ra, *Điều 26 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT* ngày 01/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất quy định về thông báo thu hồi đất như sau:

1. Căn cứ vào kết quả xử lý hồ sơ về đầu tư, Uỷ

ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Uỷ ban nhân dân cấp huyện (theo ủy quyền) ra thông báo thu hồi đất; trong thông báo thu hồi đất phải thể hiện các nội dung sau:

a) Các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP;

b) Giao nhiệm vụ cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

c) Cho phép nhà đầu tư được tiến hành khảo sát, lập dự án đầu tư.

2. Thông báo thu hồi đất của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cấp huyện là căn cứ pháp lý để Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và nhà đầu tư thực hiện các nội dung theo quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 26 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT.

16. Pháp luật quy định như thế nào về quyết định thu hồi đất, phê duyệt và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giao đất, cho thuê đất?

Điều 31 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP quy định:

1. Thẩm quyền quyết định thu hồi đất, giao đất

hoặc cho thuê đất thực hiện theo quy định tại Điều 37 và Điều 44 của Luật Đất đai.

Trường hợp thu hồi đất và giao đất hoặc cho thuê đất thuộc thẩm quyền của một cấp thì việc thu hồi đất và giao đất hoặc cho thuê đất được thực hiện trong cùng một quyết định.

Trường hợp khu đất thu hồi có cả tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thì Uỷ ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư; trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày Uỷ ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài và giao đất, cho thuê đất theo dự án cho chủ đầu tư trong cùng một quyết định.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày ra quyết định thu hồi đất, giao đất hoặc cho thuê đất, cơ quan tài nguyên và môi trường trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp phê duyệt và công bố công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án bồi thường,

hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất liên quan từ hai quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trở lên;

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Uỷ ban nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày, kể từ ngày nhận được phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với Uỷ ban nhân dân cấp xã phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường tại trụ sở Uỷ ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người có đất bị thu hồi, trong đó nêu rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, về bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và thời gian bàn giao đất đã bị thu hồi cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

3. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư.

4. Trong thời hạn hai mươi (20) ngày, kể từ ngày Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thanh toán xong tiền bồi thường, hỗ trợ cho người bị thu hồi đất theo phương án đã được xét duyệt thì người có đất bị thu hồi phải bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Trường hợp việc bồi thường được thực hiện theo tiến độ thì chủ đầu tư được nhận bàn giao phần diện tích mặt bằng đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ để triển khai dự án.

5. Trường hợp chủ đầu tư và những người bị thu hồi đất đã thỏa thuận bằng văn bản thống nhất về phương án bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất hoặc khu đất thu hồi không phải giải phóng mặt bằng thì Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền ra quyết định thu hồi đất, giao đất hoặc cho thuê đất mà không phải chờ đến hết thời hạn thông báo thu hồi đất.

17. Việc bàn giao đất khi bị thu hồi được pháp luật quy định như thế nào?

Điều 29 Thông tư số 14/2009/NĐ-CP quy định về bàn giao đất như sau:

- Khi nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định

cư, người có đất bị thu hồi có trách nhiệm nộp (bản gốc) các giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có) cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để chuyển cho cơ quan tài nguyên và môi trường làm thủ tục thu hồi, chỉnh lý hoặc cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất không bị thu hồi.

- Trong thời hạn không quá hai mươi (20) ngày, kể từ ngày được thanh toán xong tiền bồi thường, hỗ trợ thì người có đất bị thu hồi phải bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Việc bàn giao đất giữa Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và người có đất bị thu hồi phải lập thành biên bản và có xác nhận của Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi. Trường hợp người được nhận bồi thường ủy quyền cho người khác nhận tiền bồi thường thì phải có giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật.

B. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. TIẾP NHẬN HỒ SƠ VÀ TRAO GIẤY CHỨNG NHẬN(*)

18. Ông Nguyễn Văn P là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam. Xin hỏi, pháp luật quy định như thế nào về nơi tiếp nhận hồ sơ và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất? Trong trường hợp này, ông P phải nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận tại cơ quan nào?

Theo quy định tại *Điều 11 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP* ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*Nghị định số 88/2009/NĐ-CP*), nơi nộp hồ sơ và trao Giấy chứng nhận được quy định như sau:

(*) Cụm từ "*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*" trong Nghị định số 88/2009/NĐ-CP được viết là "*Giấy chứng nhận*"

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (*sau đây gọi là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh*).

2. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, cộng đồng dân cư tại phường nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện (*sau đây gọi là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện*), trừ trường hợp quy định tại Điều 18 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP.

Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, cộng đồng dân cư tại xã, thị trấn nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất, tài sản gắn liền với đất (*trừ trường hợp quy định tại Điều 23 và Điều 24 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP*). Trong thời gian không quá hai mươi (20) ngày kể

từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thực hiện các công việc theo quy định tại các Điều 14, 15, 16 và 17 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP và chuyển hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn khi nhận hồ sơ có trách nhiệm viết giấy biên nhận hồ sơ cho người nộp hồ sơ, trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc phải kiểm tra hồ sơ và thông báo bằng văn bản cho người nộp hồ sơ biết nếu cần phải bổ sung, hoàn thiện hồ sơ.

4. Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất ủy quyền cho người khác nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận hoặc nhận Giấy chứng nhận thì phải có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật.

5. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm sao y bản chính (*đóng dấu của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất*) đối với Giấy chứng nhận có nội dung chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, rừng sản xuất là rừng trồng để gửi cho cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng, nông nghiệp để đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước của từng ngành.

Như vậy, theo quy định nêu trên, *ông P nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.*

19. Pháp luật quy định như thế nào về thời hạn giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận

Điều 12 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP quy định thời gian giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận như sau:

Thời gian thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ được quy định như sau:

1. Không quá năm mươi (50) ngày làm việc đối với trường hợp cấp Giấy chứng nhận lần đầu.

2. Không quá ba mươi (30) ngày làm việc đối với trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà có nhu cầu bổ sung chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp lại Giấy chứng nhận bị mất.

3. Không quá hai mươi (20) ngày làm việc đối với trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP.

4. Thời gian quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều

12 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP không kể thời gian công khai kết quả thẩm tra, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính, thời gian trích đo địa chính thửa đất.

5. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể thời gian thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 12 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP.

II. HỒ SƠ VÀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ, NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI ĐƯỢC SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM

20. Ông C là đại diện hộ gia đình tới Uỷ ban nhân dân xã D nơi hộ gia đình ông cư trú nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 150m² không có tài sản gắn liền với đất nhưng Uỷ ban nhân dân xã trả lại hồ sơ với lý do Uỷ ban nhân dân xã không có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận. Xin hỏi, pháp luật quy định như thế nào về hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân? Uỷ ban nhân dân xã D làm như vậy có đúng quy định của pháp luật không?

Điều 14 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP quy định hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp thửa đất không có tài sản gắn liền với đất hoặc có tài sản nhưng không có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu hoặc có tài sản nhưng thuộc quyền sở hữu của chủ khác như sau:

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp một (01) bộ hồ sơ gồm:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai (nếu có);

c) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp hồ sơ tại Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn thì Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thực hiện các công việc sau đây:

a) Kiểm tra, xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận về tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất; trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì kiểm tra, xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được xét duyệt.

Trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì trước khi thực hiện các công việc tại điểm này, Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn phải thông báo cho Văn phòng đăng

ký quyền sử dụng đất cấp huyện thực hiện trích đo địa chính thửa đất;

b) Công bố công khai kết quả kiểm tra tại trụ sở Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai;

c) Gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện nơi có đất để thực hiện các công việc quy định tại các điểm b, c và d khoản 3 Điều này.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thực hiện các nội dung công việc sau:

a) Gửi hồ sơ đến Uỷ ban nhân dân cấp xã để lấy ý kiến xác nhận và công khai kết quả theo yêu cầu quy định tại các điểm a và b khoản 2 Điều này đối với trường hợp nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện;

b) Kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được chứng nhận về quyền sử dụng đất vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

c) Chuẩn bị hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất (đối với nơi chưa có bản đồ địa chính) để Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp ký Giấy

chứng nhận và ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất;

d) Trao Giấy chứng nhận cho người được cấp giấy, trường hợp nộp hồ sơ tại xã, thị trấn thì gửi Giấy chứng nhận cho Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn để trao cho người được cấp giấy.

Theo quy định nêu trên, việc Uỷ ban nhân dân xã trả lại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận của hộ gia đình ông C với lý do Uỷ ban nhân dân xã không có thẩm quyền là không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP.

21. Pháp luật quy định như thế nào về hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu không đồng thời là người sử dụng đất?

Theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP, hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu không đồng thời là người sử dụng đất như sau:

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp một

(01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì nộp giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 8 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP; trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng thì nộp giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định tại các khoản 1 và 3 Điều 9 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP; trường hợp chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng thì nộp một trong các giấy tờ về quyền sở hữu rừng cây quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và giấy tờ tại khoản 7 Điều 10 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP;

c) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có);

d) Sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng (*trừ trường hợp trong giấy tờ quy định tại điểm b này đã có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng*).

2. Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp hồ sơ tại Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn thì Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thực hiện các công việc sau đây:

a) Kiểm tra, xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy

chứng nhận về tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản;

b) Kiểm tra, xác nhận vào sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng (trừ trường hợp sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng đã có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ);

c) Công bố công khai kết quả kiểm tra hồ sơ tại trụ sở Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn trong thời hạn 15 ngày, xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai;

d) Gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện để thực hiện các công việc quy định tại các điểm b, c và d khoản 3 Điều 15 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thực hiện các nội dung công việc sau:

a) Gửi hồ sơ đến Uỷ ban nhân dân cấp xã để lấy ý kiến xác nhận và công khai kết quả theo yêu cầu quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 15 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP đối với trường hợp nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện;

b) Kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác định đủ điều kiện hay không đủ

điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản và xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp cần xác minh thêm thông tin về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý về nhà ở, công trình xây dựng, cơ quan quản lý nông nghiệp cấp huyện. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến, cơ quan quản lý về nhà ở, công trình xây dựng, cơ quan quản lý nông nghiệp có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

c) Chuẩn bị hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất (nơi chưa có bản đồ địa chính) để Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp ký Giấy chứng nhận;

d) Trao Giấy chứng nhận cho người được cấp giấy, trường hợp nộp hồ sơ tại xã, thị trấn thì gửi Giấy chứng nhận cho Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn để trao cho người được cấp Giấy.

22. Xin cho biết hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp người sử dụng đất

đồng thời là chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng được pháp luật quy định như thế nào?

Điều 16 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng như sau:

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai (nếu có);

c) Giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 8 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP đối với trường hợp tài sản là nhà ở;

d) Giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 9 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP đối với trường hợp tài sản là công trình xây dựng;

đ) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có);

e) Sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng (trừ

trường hợp trong giấy tờ quy định tại các điểm b, c và d khoản này đã có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng).

2. Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp hồ sơ tại Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn thì Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thực hiện các công việc theo quy định tại khoản 2 Điều 14 và khoản 2 Điều 15 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thực hiện các công việc theo quy định tại khoản 3 Điều 14 và khoản 3 Điều 15 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP.

23. Ông M là chủ sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng. Xin hỏi, pháp luật quy định như thế nào về hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng?

Theo Điều 17 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP, hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng được quy định như sau:

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp một

(01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai (nếu có);

c) Một trong các giấy tờ về quyền sở hữu rừng cây theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 10 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP;

d) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp hồ sơ tại Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn thì Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thực hiện các công việc theo quy định tại khoản 2 Điều 14 và khoản 2 Điều 15 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thực hiện các công việc theo quy định tại khoản 3 Điều 14 và khoản 3 Điều 15 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP.

24. Ông S là người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở

hữu nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức đầu tư xây dựng để bán. Xin hỏi, pháp luật quy định như thế nào về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp này?

Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức đầu tư xây dựng để bán được quy định tại *Điều 18 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP*, cụ thể:

1. Tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán thay mặt bên nhận chuyển nhượng nộp một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ gồm:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng;

c) Bản sao quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư;

d) Bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án (trường hợp không có bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch này thì phải có

bản sao văn bản thỏa thuận tổng mặt bằng của khu đất có nhà ở, công trình xây dựng);

đ) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận theo quy định của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP;

e) Bản sao chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật);

g) Bản sao chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của bên mua (nếu có);

h) Sơ đồ nhà, đất là bản vẽ mặt bằng hoàn công hoặc bản vẽ thiết kế mặt bằng phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình xây dựng mà không đo vẽ lại; trường hợp nhà chung cư thì có bản vẽ mặt bằng xây dựng ngôi nhà chung cư, bản vẽ mặt bằng của tầng nhà có căn hộ, trường hợp bản vẽ mặt bằng của tầng nhà không thể hiện rõ kích thước của căn hộ thì phải có bản vẽ mặt bằng của căn hộ đó;

i) Đối với địa phương đã có sàn giao dịch bất động sản thì những trường hợp chuyển nhượng từ ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP có hiệu lực thi hành phải có giấy tờ chứng minh việc nhận chuyển nhượng được thực hiện tại sàn giao dịch bất động sản.

Khi nộp bản sao các giấy tờ quy định các điểm a,

d, e và g khoản 1 Điều 18 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP thì người nộp hồ sơ phải xuất trình bản gốc để cơ quan tiếp nhận hồ sơ kiểm tra, đối chiếu trừ trường hợp bản sao đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nhà đầu tư nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đồng thời cho nhiều chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng thì chỉ nộp một (01) bản đối với các giấy tờ quy định tại các điểm c, d, đ, e và h khoản 1 Điều 18 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP và danh mục nhà ở, căn hộ, công trình xây dựng và các phần sở hữu riêng khác đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ, trường hợp cần thiết thì gửi phiếu lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng; trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến, cơ quan quản lý nhà ở, công trình xây dựng có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nếu phù hợp với bản vẽ quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án đã được duyệt và bản vẽ hoàn công công trình đã được

duyệt (nếu có) thì chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính để cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp hiện trạng sử dụng đất không phù hợp với bản vẽ quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án đã được duyệt và bản vẽ hoàn công công trình đã được duyệt (nếu có) thì gửi kết quả kiểm tra đến cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng để xử lý theo quy định của pháp luật;

c) Gửi hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện để cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp bên nhận chuyển nhượng là hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; lập hồ sơ trình Sở Tài nguyên và Môi trường để cấp Giấy chứng nhận theo ủy quyền hoặc trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp ký Giấy chứng nhận đối với trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp của bên chuyển nhượng.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm lập hồ sơ để Phòng Tài nguyên và Môi trường trình cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển nhượng là hộ gia đình, cá nhân, người

Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở; gửi Giấy chứng nhận cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh.

4. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm trao Giấy chứng nhận cho người được cấp giấy.

5. Trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài được nhận quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì trong thời hạn năm (05) ngày làm việc kể từ ngày trao Giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm lập danh sách gửi về Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng để đưa lên trang Web của Bộ phục vụ yêu cầu quản lý.

III. HỒ SƠ VÀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN CHO TỔ CHỨC TRONG NƯỚC, CƠ SỞ TÔN GIÁO, NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ, TỔ CHỨC NƯỚC NGOÀI, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI

25. Cơ sở tôn giáo H muốn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Xin hỏi, pháp luật quy định như thế nào về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp này?

Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp không có tài sản gắn liền với đất hoặc có tài sản nhưng không có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu hoặc có tài sản nhưng thuộc quyền sở hữu của người khác được quy định tại *Điều 19 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP như sau:*

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Báo cáo tự rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại các Điều 49, 51, 53 và 55 của Nghị định

số 181/2004/NĐ-CP; Điều 36 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP;

c) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (nếu có);

d) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện các nội dung công việc sau:

a) Kiểm tra hồ sơ, xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện chứng nhận về quyền sử dụng đất và xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính;

c) Chuẩn bị hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất để Sở Tài nguyên và Môi trường ký Giấy chứng nhận đối với trường hợp được ủy quyền hoặc trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh ký Giấy chứng nhận đối với trường hợp không được ủy quyền và ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất;

d) Trao Giấy chứng nhận cho người được cấp Giấy chứng nhận.

26. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản không đồng thời là người sử dụng đất được pháp luật quy định như thế nào?

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản không đồng thời là người sử dụng đất được quy định tại *Điều 20 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP, cụ thể*:

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì nộp giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại khoản 3 và 4 Điều 8 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP; trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng thì nộp giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định tại khoản 2 và 3 Điều 9 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP; trường hợp chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng thì nộp một trong các loại giấy tờ về quyền sở hữu rừng cây quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6 và giấy tờ tại

khoản 7 Điều 10 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP;

c) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có);

d) Sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 20 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP đã có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng).

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện các công việc theo quy định như sau:

a) Kiểm tra hồ sơ, xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Trong trường hợp cần xác minh thêm thông tin về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý về nhà ở, công trình xây dựng, cơ quan quản lý nông nghiệp cấp tỉnh. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến, cơ quan quản lý về nhà ở, công trình xây dựng, cơ quan quản lý nông nghiệp có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Kiểm tra xác nhận vào sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng (trừ trường hợp sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng đã có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ);

c) Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính;

d) Chuẩn bị hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính để Sở Tài nguyên và Môi trường ký Giấy chứng nhận đối với trường hợp được ủy quyền hoặc trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh ký Giấy chứng nhận đối với trường hợp không được ủy quyền;

đ) Trao Giấy chứng nhận cho người được cấp giấy.

27. Pháp luật quy định như thế nào về hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng?

Điều 21 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP quy định:

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Báo cáo tự rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại các Điều 49, 51, 53 và 55 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; Điều 36 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP;

c) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (nếu có);

d) Một trong các loại giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở quy định tại khoản 3 Điều 8 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP đối với trường hợp tài sản là nhà ở;

đ) Một trong các loại giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng quy định tại khoản 2 Điều 9 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP đối với trường hợp tài sản là công trình xây dựng;

e) Sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ quy định tại các điểm b, c, d và đ khoản 1 Điều 21 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP đã có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng);

g) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có);

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện các công việc theo quy định

tại các khoản 2 Điều 19 và khoản 2 Điều 20 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP.

28. Tổ chức B là chủ sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng. Xin hỏi, pháp luật quy định như thế nào về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng?

Điều 22 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng như sau:

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Báo cáo tự rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại Điều 49 và Điều 53 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

c) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (nếu có);

d) Một trong các loại giấy tờ về quyền sở hữu rừng

cây quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5 và 6 Điều 10 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP (*nếu có*);

đ) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có);

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện các công việc theo quy định tại khoản 2 Điều 19 và khoản 2 Điều 20 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP.

IV. HỒ SƠ VÀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP ĐỔI, CẤP LẠI, XÁC NHẬN BỔ SUNG VÀO GIẤY CHỨNG NHẬN

29. Gia đình tôi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1990. Năm 1995 gia đình tôi xây dựng căn nhà 60m² để ở trên diện tích thửa đất này. Hiện nay, do Giấy chứng nhận đã bị rách và nhoè nên gia đình tôi muốn được cấp đổi Giấy chứng nhận và xác nhận bổ sung quyền sở hữu căn nhà nói trên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có được không? Pháp luật quy định như thế nào về vấn đề này?

Điều 23 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP quy định về việc cấp đổi, xác nhận bổ sung vào Giấy chứng nhận như sau:

1. Việc cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp quy định tại điểm 2 khoản 3 Điều 4 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản; cấp đổi Giấy chứng nhận bị ố, nhòe, rách, hư hỏng hoặc do đo đạc lại được thực hiện như sau:

a) Người có nhu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận

nộp đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận kèm theo Giấy chứng nhận đã cấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận; trao Giấy chứng nhận cho người đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận.

2. Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP mà có yêu cầu bổ sung chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì nộp đơn đề nghị cấp đổi giấy và Giấy chứng nhận đã cấp cùng với hồ sơ chứng nhận quyền sở hữu tài sản để giải quyết theo quy định tại Điều 15, Điều 20 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP.

3. Trường hợp người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP mà có yêu cầu xác nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp thì nộp đơn đề nghị và Giấy chứng nhận đã cấp cùng với hồ sơ chứng nhận quyền sở hữu tài sản để giải quyết theo quy định tại Điều 15, Điều 20 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP.

Theo quy định nêu trên, gia đình ông được cấp đổi Giấy chứng nhận và xác nhận bổ sung quyền sở hữu căn nhà 60m^2 nói trên vào Giấy chứng nhận.

30. Hộ gia đình tôi bị mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xin hỏi, pháp luật quy định như thế nào về việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị mất?

Điều 24 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP quy định về việc cấp lại Giấy chứng nhận do bị mất như sau:

1. Người đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận nộp một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, hồ sơ gồm:

a) Đơn đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận;

b) Giấy tờ xác nhận việc mất Giấy chứng nhận của công an cấp xã nơi mất giấy;

c) Giấy tờ chứng minh đã đăng tin mất Giấy chứng nhận trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương (trừ trường hợp mất giấy do thiên tai, hỏa hoạn) đối với tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; trường hợp hộ gia đình và cá nhân thì

chỉ cần có giấy xác nhận của Uỷ ban nhân dân cấp xã về việc đã niêm yết thông báo mất giấy tại trụ sở Uỷ ban nhân dân cấp xã;

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra hồ sơ; trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký quyết định hủy Giấy chứng nhận bị mất, đồng thời cấp lại Giấy chứng nhận mới; trao Giấy chứng nhận cho người đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận.

Ngoài ra, *Điều 11 Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT* ngày 22/10/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định bổ sung về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định:

- Trường hợp mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng thì được cấp lại bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo thủ tục quy định tại Điều 24 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP.

- Việc nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận bị mất được thực hiện sau ba mươi ngày (30) ngày, kể từ ngày đăng tin về việc mất Giấy chứng nhận trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa

phương (*đối với trường hợp của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài*) hoặc kể từ ngày niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (*đối với trường hợp của hộ gia đình và cá nhân trong nước*).

31. Ông S là người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông phát hiện có sai sót về nội dung ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông. Xin hỏi, trong trường hợp này cơ quan nhà nước nào có thẩm quyền đính chính Giấy chứng nhận đã cấp cho ông S? Pháp luật quy định như thế nào về việc Đính chính đối với loại Giấy chứng nhận đã cấp?

Điều 25 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP quy định việc đính chính đối với loại Giấy chứng nhận đã cấp được thực hiện như sau:

Khi phát hiện nội dung ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót thì Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đính chính đối với Giấy chứng nhận

thuộc thẩm quyền của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh cấp, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đính chính đối với Giấy chứng nhận do Uỷ ban nhân dân cấp huyện cấp.

Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp của ông S thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Do đó, trong trường hợp này Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đính chính sai sót về nội dung ghi trên giấy chứng nhận đã cấp cho ông S.

Ngoài ra, *Điều 12 Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT* quy định bổ sung về việc đính chính các loại Giấy chứng nhận đã cấp quy định tại Điều 25 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP như sau:

- Việc đính chính nội dung sai sót trên Giấy chứng nhận đã cấp được thực hiện sau khi có đơn đề nghị hoặc phản ánh của người được cấp Giấy chứng nhận hoặc có văn bản của tổ chức, cá nhân có liên quan về việc phát hiện nội dung sai sót trên Giấy chứng nhận.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra, ghi nội dung đính chính trên Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm q khoản 1 điều 12 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT để cơ quan tài nguyên và môi trường xác nhận.

- Trường hợp đính chính mà người được cấp Giấy

chứng nhận có yêu cầu cấp Giấy chứng nhận mới hoặc trường hợp có nhiều nội dung đính chính thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận mới.

32. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật được pháp luật quy định như thế nào?

Theo quy định tại *khoản 2 Điều 25 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP*, việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật thực hiện như sau:

a) Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp mà có văn bản của cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra kết luận là Giấy chứng nhận đã cấp trái với quy định của pháp luật thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tự kiểm tra và phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp là trái pháp luật thì có trách nhiệm thông báo bằng văn bản tới cơ quan thanh tra cùng cấp để thẩm tra. Thanh tra cấp huyện có trách nhiệm thẩm tra đối với Giấy chứng nhận do Uỷ ban nhân dân cấp

huyện cấp, Thanh tra cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm tra đối với Giấy chứng nhận do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp. Nếu qua thẩm tra có kết luận là Giấy chứng nhận cấp trái pháp luật thì cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Trường hợp tổ chức, công dân phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật thì gửi kiến nghị, phát hiện đến cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận. Cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm xem xét, giải quyết theo quy định tại điểm b này.

Ngoài ra, việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không thuộc quy định tại khoản 2 Điều 42 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và khoản 2 Điều 25 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực thi hành.

MỤC LỤC

Lời giới thiệu 5

A. Trình tự, thủ tục hành chính trong việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất 7

B. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 43

I. Tiếp nhận hồ sơ và trao Giấy chứng nhận 43

II. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam 48

III. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài 63

IV. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp đổi, cấp lại, xác nhận bổ sung vào Giấy chứng nhận 71

TP NHÀ XUẤT BẢN TƯ PHÁP

Trụ sở: 58 - 60 Trần Phú, Ba Đình, Hà Nội
Địa chỉ cơ sở 1: Số 225, tổ 44, phường Quan Hoa, quận Cầu Giấy, Hà Nội
Điện thoại: 04. 3.7676744 - Fax: 04. 3.7676754
Địa chỉ cơ sở 2: Số 5F đường Bạch Đằng, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.HCM
Điện thoại: 08. 73053537 - Fax: 08. 73053539
Email: nxbtp@moj.gov.vn - Website: http://nxbtp.moj.gov.vn

Chịu trách nhiệm xuất bản
PGS. TS. NGUYỄN TẤT VIỄN

Chịu trách nhiệm nội dung
TS. TRẦN MẠNH ĐẠT

Biên tập
CHU THỊ BÌNH NGA

Biên tập mỹ thuật
ĐỖ THỊ KIM OANH

Trình bày
PHẠM VIỆT HÀ

Sửa bản in
CHU THỊ BÌNH NGA

In 1.000 bản, khổ 13x19cm, tại Công ty Cổ phần in Tây Hồ (Số 102 Phố Huế - Hai Bà Trưng - Hà Nội). Kế hoạch xuất bản số: 94-2011/CXB/15-16/TP được Cục Xuất bản xác nhận đăng ký ngày 19/01/2011. In xong, nộp lưu chiểu quý II năm 2011.